

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 20.03.2023 № 993-п

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером
74:30:0102023:29, площадью 2000,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,
г. Копейск, ул. Лихачева, 23**

Используемые законодательные и нормативно-методические акты:

- Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО;
- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собрании депутатов Копейского городского округа;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Копейского городского округа.

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102023:29 расположен в северо - восточной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с юга -ВЛ-0,4 кВ, газопроводом и земельным участком с кадастровым номером 74:30:0102023:12, с запада - автодорогой, с востока - территорией свободной от застройки, с севера - земельным участком с к/н 74:30:0102023:25.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102023:29 расположен по адресу:

г. Копейск, ул. Лихачева, 23. Площадь земельного участка 2000.0 м2. Вид разрешенного использования - объекты дорожного сервиса.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:63.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне П2 - коммунально-складская зона.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:63. Севернее, на земельном участке с к/н 74:30:0102023:25 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:90.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для данной территориальной зоны:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 6 м. В случае реконструкции существующего объекта капитального строительства: не подлежат установлению;
3. Предельное количество этажей — не подлежат установлению;
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;
5. В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Объекты дорожного сервиса (4.9.1)».
6. Размеры земельного участка 62,6*41,4м*49,3м*15,0м*26,6м.

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102023:29 планируется размещение комплекса по обслуживанию автотранспорта на 4 поста (без выполнения малярно-жестяных работ).

Технико-экономические показатели проектируемых объектов, расчетные показатели:

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102023:29 – 2000,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 645,0 м².
2. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства – 700,0 кв.м (в т.ч. суц. 142,1 м²).
3. Коэффициент застройки земельного участка – $645,0 / 2000,0 = 0,32$
4. Коэффициент плотности застройки земельного участка – $700,0 / 2000,0 = 0,35$
5. Класс функциональной пожарной опасности – магазин (суц.) – Ф 3.1 – здания организаций торговли и комплекс по обслуживанию автотранспорта – Ф5.1 – производственные здания, мастерские.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены на уровне генерального плана земельного участка в соответствии с СП 42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Противопожарный разрыв до существующих объектов капитального строительства должны соответствовать Федеральному Закону РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты». Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с одной продольной стороны, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (в редакции от 24.02.2022) объекты по обслуживанию автотранспорта с количеством постов от 2 до 5 (без малярно-жестяных работ) имеют санитарно-защитную зону 50 метров. Согласно п. 5.3 в санитарно-защитных зонах допускается размещение магазинов, станций технического обслуживания автомобилей и т.п.

Проектируемый объект рассчитан на 4 поста, обслуживание автотранспорта без малярно-жестяных работ. Объект располагается в коммунально-складской зоне. В радиусе 50 метров отсутствуют объекты жилого назначения.

Отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу с выпуском в газоны.

Для сбора твердых отходов в границах земельного участка предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в герметичный бетонированный выгреб. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

В конструкциях объекта предусмотрены строительные мероприятия в соответствии с нормами и правилами, обеспечивающие снижение уровня звука.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:

Отступ от границ земельного участка до возможного размещения здания:

- с севера – 0,1 м;
- с востока – 0,0 м;
- с юга – 0,0 м;
- с запада – 0,0 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

При размещении проектируемого здания учтены требования пожарной безопасности в области обеспечения противопожарных разрывов от соседних зданий и сооружений.

Согласно п.6.1.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»

нормативные расстояния между зданиями и сооружениями на территории производственных объектов составляет - 9,0м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС составляет 15,5м). Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с одной продольной стороны с ул. Лихачева.

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования объектов капитального строительства, отвечающих требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий общественного назначения, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102023:29, площадью 2000 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Лихачева, 23, в точках:

- 5-1 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0102023:25),
отступ до возможного расположения объектов - 1,0 м, расстояние до ближайшего объекта капитального строительства - 15,5м;

- 1-2, 2-3, 3-4, 4-5 (граничит с землями общего пользования),

отступ до возможного расположения объектов - 0 м;

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

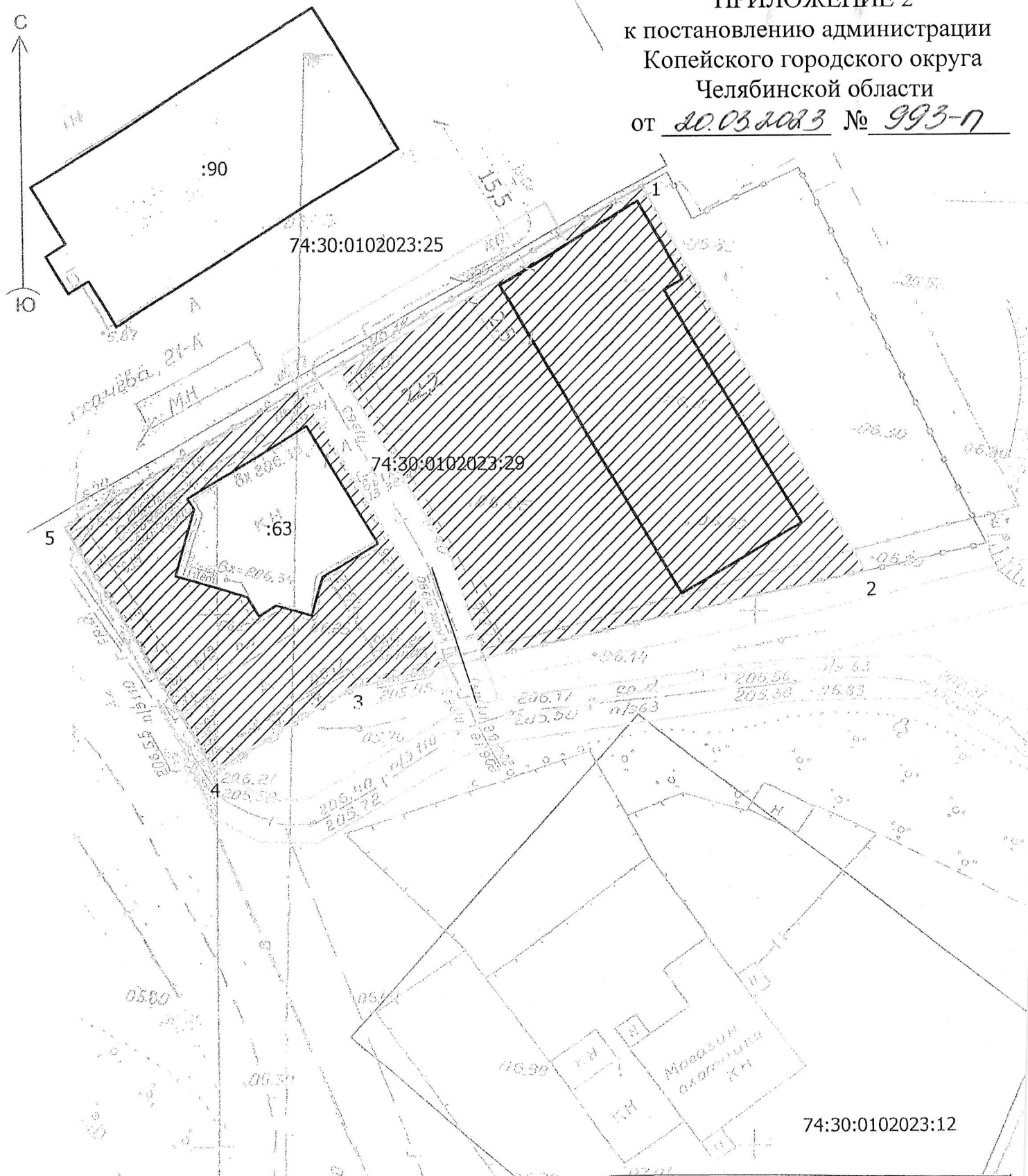
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено что при данных показателях, планируемые к размещению объекты капитального строительства, не окажут негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций (при условии выноса ЛЭП-0,4кВ, расположенной вдоль северной границы земельного участка).

Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемые объектами капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флитер

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 20.03.2023 № 993-п



Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Флигер				

Челябинской обл., г. Копейск, ул. Лихачева, 23

Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500

Стадия	Лист	Листов
Р	2	
ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		